



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
 Direcția Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL



Ca urmare a cererii adresate de **IOAN ALEXANDRU CIOLAN**, în calitate de beneficiar, domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal -, Str. Marinarilor nr. 30, telefon, reprezentat de **S.C. ESTIA KION SRL, URBANISM/URBAN DESIGN - arh. Sorana Unțanu - RUR D,E**, cu sediul în Str. Fieni nr. 6, Balotesti, Ilfov, în calitate de proiectant, înregistrată la nr. 1535823/26.07.2017, nr. 1544937/07.08.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 20 125.09 .2017

PENTRU

PUZ - STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: STR. MARINARILOR NR. 30 - SECTOR 1, în suprafață de 392,0 mp din acte (391,0mp conform măsurătorilor), este proprietate privată a persoanei fizice, așa cum este înscris în Extras de Carte Funciară nr. 66524/01.08.2017, conform Certificatului de urbanism nr. 617/M/44444 din 09.01.2017 emis de Primăria Sectorului 1 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

INITIATOR: IOAN ALEXANDRU CIOLAN

PROIECTANT: S.C. ESTIA KION SRL, URBANISM/URBAN DESIGN

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Sorana Unțanu - RUR D,E

AMPLASARE DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

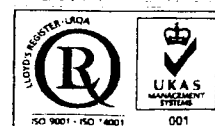
PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona „L3a” - locuințe colective medii cu P+3 - P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; Indicatori urbanistici „L3a”: POTmax. P+3-4= 30%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUTmax.P+3-4=1,0 mpADC/mpteren, CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1.3 mpADC/mpteren.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective, funcțiuni conexe locuirii - comerciale, servicii profesionale.
- POTmax.=49 %
- CUTmax.=1,56 mpADC/mpteren
- RHmax.= S+P+4E, Hmax.=16,00m
- Suprafața spațiului verde amenajat = 31%
- Respectarea Codului Civil

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

Bd Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013 sector 5 București România
Tel 021 305 55 00
http://www.pmb.ro



ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

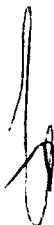
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

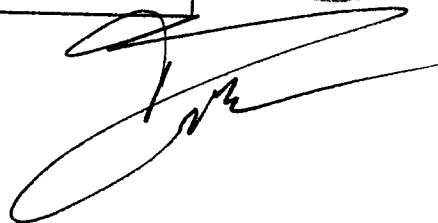
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 61/7/M/44444 din 09.01.2017 emis de Primăria Sectorului 1 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**

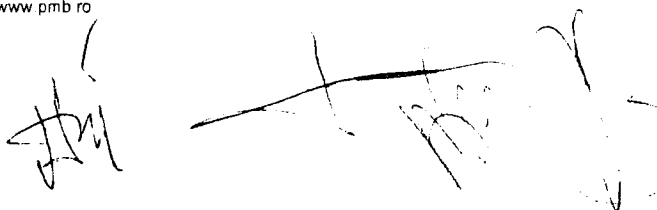


CONFORM CU ORIGINALUL



Redactat, ing. Camelia Garcușa/4ex./10.08.2017

Bd Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel. 021 305 55 00/3048
[http //www.pmb.ro](http://www.pmb.ro)



LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU FUNCȚIUNI CONEXE

PUZ

CONFORM CU ORIGINALUL

LEGENDA

- | | |
|--|--|
| SITUAȚIE EXISTENTĂ | SITUAȚIE PROPUȘĂ |
| — limita zonei studiate | ▲ acces pietonal |
| — limita teren ce a generat PUZ | ▲ acces auto |
| — limita parcele | ▲ acces in sit |
| ■ parcellar | — aliniere |
| ■ spatiu verde | — aliniament |
| ■ circulatii pietonale | — edificabil propus |
| — circulatii carosabila | — contur subsol și rampă de acces auto |
| REGIM DE ÎNĂLȚIME | |
| □ P/P+1 | |
| ■ P+2,4 | |
| FUNCȚIUNI | |
| □ locuințe individuale / locuințe colective mici | |
| ■ locuințe colective | |
| STAREA CLĂDIRILOR | |
| □ buna | |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 20 din 25.09.2017

PROIECTANT GENERAL/PROJECT ARCHITECT

SCESȚIA KION SRL
str. Florilor 6, BALOTESTI, ILFOV

URBANISM/UREAN DESIGN
SCESȚIA KION SRL

ȘEF PROIECT ARH. SORANA UNTANU
ȘEF PROIECT SPECIALTATE ARH. SORANA UNTANU

BENEFICIAR
DL. GILAN IOAN ALEXANDRU

PROIECT/PROJECT
PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA MARINARILOR, NR. 30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

NUMELE PLANȘII

REGLEMENTĂRI

FAZA PUZ

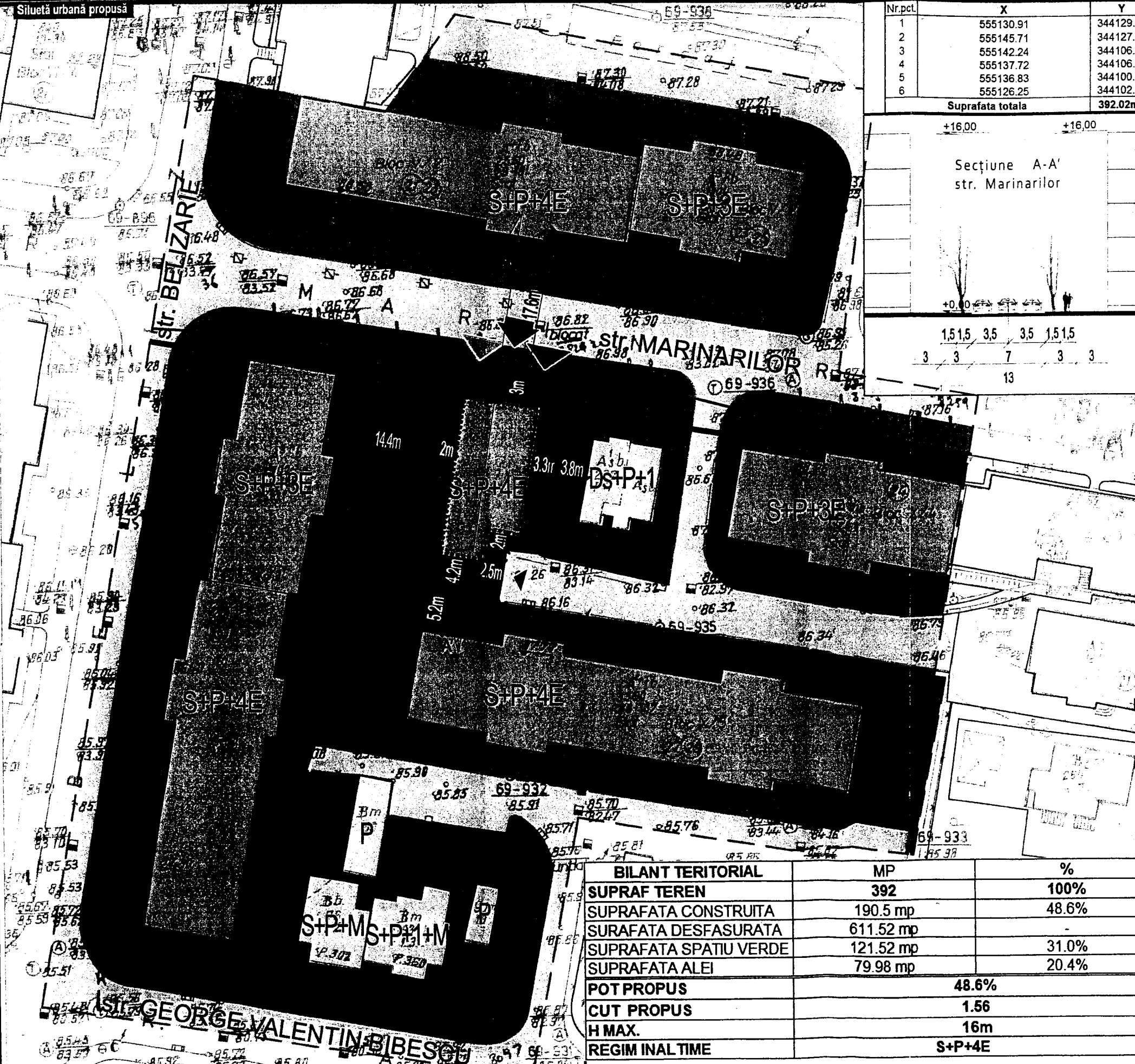
PROIECTAT ARH. SORANA UNTANU, ARH. COSTINACHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR
DEȘENAT ARH. COSTINACHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR

VERIFICAT ARH. SORANA UNTANU

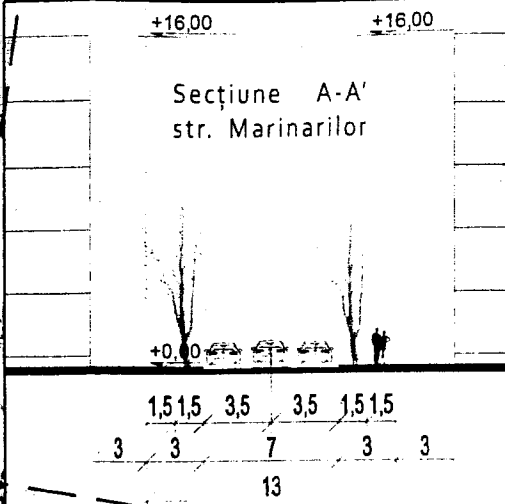
PLANSĂNR

SCARA/SCALE 1:500

DATA DATE MARTIE 2017



Nr.pct.	X	Y
1	555130.91	344129.85
2	555145.71	344127.71
3	555142.24	344106.09
4	555137.72	344106.64
5	555136.83	344100.81
6	555126.25	344102.40
Suprafata totala		392.02mp



BILANT TERITORIAL	MP	%
SUPRAF TEREN	392	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	190.5 mp	48.6%
SURAFATA DESFASURATA	611.52 mp	-
SUPRAFATA SPATIU VERDE	121.52 mp	31.0%
SUPRAFATA ALEI	79.98 mp	20.4%
POT PROPUS	48.6%	
CUT PROPUS	1.56	
H MAX.	16m	
REGIM ÎNĂLȚIME	S+P+4E	

STR. GEORGE VALENTIN BIBESCU

ALEXA NR. 3 din H.C.G. 176
14.77/2018



SIRENI 16 BALOTESTILFOV
Tel: 0640723231133 004072323525

CONFORM CU ORIGINALUL



Plan Urbanistic Zonal – str. Marinarilor, nr. 30, sector 1, București

Locuinte colective S+P+4E

Regulament Local de Urbanism

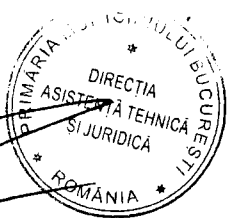
Intocmit: arh. Sorana Untanu

EMISIA 1
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
DATE 20/25.09.2017
VEZI SPRE H



SRIEM 118 BALOTESTI LEON
Tel: 0040723231193 004072828505

CONFORM CU ORIGINALUL



Cuprins

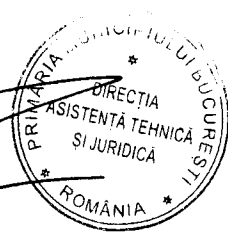
Domeniu de aplicare pg. 3
Generalități: Caracterul Zonei pg. 4
Secțiunea I: Utilizare Funcțională pg. 5
Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor pg. 6
Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului pg. 8

DIRECȚIA DE PROIECTARE
REGULAMENT LOCAL DE ÎNCADRARE
AVIZ NR. 20/25.09.2017
VIZAT SPRE ÎNFRONTAREA...



STR. BALOTESTI ILFOV
TEL: 0040723231193 004072829525

CONFORM CU ORIGINALUL



Regulament Local de Urbanism

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a PUZ locuință colectivă cu funcțiuni conexe str. Marinarilor nr. 30 Sector 1 București promovat sub aviz de oportunitate nr. 54/05.11.2011, aviz preliminar 35 / 03.11.2016 și a certificatului de urbanism prelungit nr. 61 / 7 / M / 44444 din 09 01 2017, ce completează reglementările PUG București ce acționează asupra sitului promovat de PUZ, aflat la adresa str. Marinarilor nr. 30, Sector 1, București.

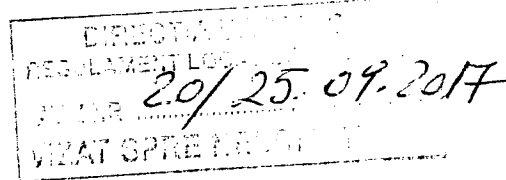
Prezentul PUZ expune determinarea condițiilor de amplasare pentru locuințele colective propuse la adresa str. Marinarilor, nr. 30, sector 1, Bucuresti. Proiectul conține elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru Obținerea Autorizației de Construire.

Zona de studiu este marcată cu linie roșie întreruptă în planșa de reglementări atașată documentației PUZ și este delimitată astfel:

- NORD – Incintă locuințe colective P+3,4, str. Marinarilor nr. 23-25
- EST – Incintă locuințe colective P+3,4 str. Marinarilor nr. 24- 27 – 29
- SUD – str. George Valentin Bibescu
- VEST – str. Belizarie

Elemente legislative ce stau la baza prezentului PUZ:

- PUG București
- legea 350/2001 actualizată
- legea 50/ 1991 actualizată
- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 N 10.04.2000.

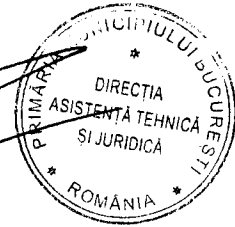


Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



SRIENI 6 BALOTESTI, IFOV
TEL: 0040723211193, 0040723279525

CONFORM CU ORIGINALUL



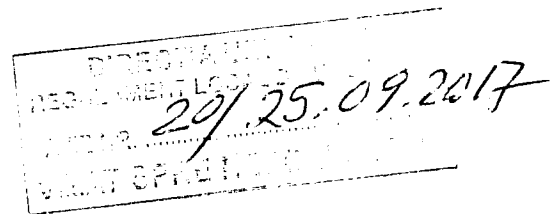
Generalități: Caracterul Zonei

a) Funcțional

- caracterul locuințelor: colective medii
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră.

b) Morfologic:

- tipul parcelarului:
 - o rezultat din evoluția localității în timp, conturat puternic de proiectele de sistematizare a cartierelor de locuințe colective din perioada anilor 1970-1980
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - o geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
- volumetria:
 - o regim de construire discontinuu înălțime medie (P+3,4), mod de terminare al volumelor predominant de tip terasă cu apriții rare, necaracteristice, a unor parcele cu locuințe reminiscente cu acoperiș tip șarpantă.
- spațiul liber:
 - o continuu - (vizibil din circulațiile publice)



Handwritten signature

Handwritten signature



SHEFENI nr. 8 BALOTESTI ILFOV
Tel: 0040723231108, 004072823925

CONFORM CU ORIGINALUL

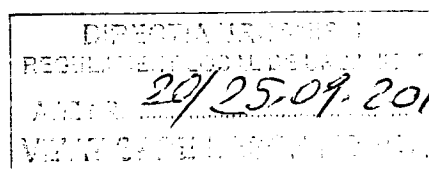


SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri;
- funcțiuni conexe cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- la parterul imobilului sunt admise și funcțiuni conexe locuirii cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - o curățătorii chimice;
 - o construcții provizorii de orice natură;

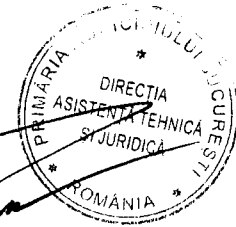
lau

Am



BREVET nr. 6 BALOTESTI IUPOV
Tel: 00407232311130 004072429525

CONFORM CU ORIGINALUL



20/25.09.2017
VIZAT

- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRII

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are un aspect relativ dreptunghiular, descris în tabelul de coordonate stereo în planșa de reglementări, cu o deschidere la strada Marinarilor de aproximativ 15m și o deschidere de aproximativ 5m spre intrarea de incintă în partea posterioară a sitului.
- parcela are o suprafață de 392m², aflat în întregime în proprietatea privată a beneficiarului.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

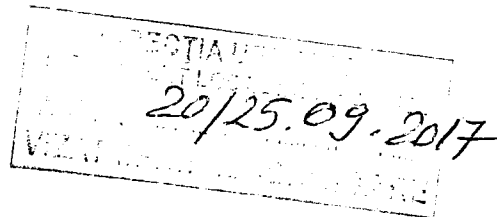
- retragere de 3m față de aliniament

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

CONFORM CU ORIGINALUL



STRADA 5 BALOTESTILFOV
Tel: 0640723231-193 064072323525



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- conform planșei de reglementări:
 - o față de limita de vest: 2m
 - o față de limita de est: 3.3m și 2.5m pentru partea posterioară a sitului
 - o față de limita posterioară: 4.2m și 2m pentru extrema estică

ARTICOLUL 6- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirea are asigurat accesul auto și pietonal direct din strada Marinarilor și posterior din aleea auto-pietonală de incintă.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcare și staționarea autovehiculelor va fi asigurată exclusiv pe suprafața sitului.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- înălțimea maximă admisibilă este de 16m la cornișă față de CTA;
- regimul de înălțime maxim este de S+P+4E;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

- imobilul va fi armonios integrat în specificul arhitectural al sitului atât din punct de vedere volumetric cât și cromatic.
- este interzisă folosirea finisajelor de tip oglinda (sau puternic reflectante) pe suprafața învelitorii (de tipul tablei nefinisate brută. s.a.m.d.)

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate spațiile construcției vor fi racordate la rețelele edilitare publice:

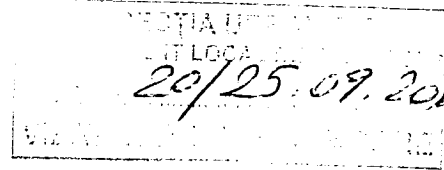
Am?

Jlu

CONFORM CU ORIGINALUL



ȘI FIENI -- E BALOTESTILFOV
Tel: 0040723231183 0040723239525



- se interzice dispunerea antenelor de satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața alocată spațiului verde este de 31% din totalul suprafeței terenului
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente vor avea maxim 2m înălțime din care un soclu opac de 0.60m și vor fi dublate de gard viu.
- gardurile spre limitele separative vor fi putea fi opace cu înălțime maximă 2.5m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim P₊₋₄ = 49%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim P₊₋₄ = 1.56

Intocmit:

Arh. Sorana Untanu

Pagina 8 din 8